

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-04-28

Diarienummer N609-0931/22

Handläggare Emma Thorsell

E-post: emma.thorsell@grundskola.goteborg.se

## Beslut om inriktning och vidare projektering av Vättnedalsskolan

### Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

1. Grundskolenämnden godkänner projektni rikningen om att riva den befintliga Vättnedalsskolan och ersätta med ny skola i enlighet med förstudien.
2. Grundskolenämnden godkänner kostnad för genomförande av rivning (inkl. bokfört värde) på cirka 5,9 miljoner kronor.
3. Grundskolenämnden går vidare med förstudien till programskede/fortsatt utredning till en kostnad om cirka 20 miljoner kronor.

### Sammanfattning

Grundskolenämnden beslutade 2022 att aktualisera genomförandet av förstudien för en ny skola med kapacitet för 570 elever inklusive tillagningskök, en fullstor idrottshall och lokaler för kulturskola. Förstudien skulle även presentera lösning för evakuering under byggtiden.

Förstudien visar att Vättnedalsskolan har ett stort underliggande reinvesteringsbehov och samtliga byggnader bedöms som "riskkonstruktioner" (bilaga 1. objektsanalys). Nuvarande byggnation med flera mindre byggnader bedöms även skapa en otrygg miljö med bristande överblickbarhet samtidigt som den ger ett stort fotavtryck på tomten vilket begränsar möjligheterna att expandera verksamheten.

För att kunna utöka verksamheten är projektni rikningen att befintliga byggnader rivs och en ny skola byggs. Projektkostnaden uppskattas till cirka 371 miljoner kronor vilket skulle generera en årshyra på cirka 26,8 miljoner kronor. Det innebär höga nyckeltal avseende kvadratmeterkostnaden i förhållande till nuvarande nivå, bland annat på grund av högre internränta och inflationen.

Vättnedalsskolan planeras evakueras till Tynneredsskolan under vintern 2023. Projektet har interna beroenden till framtida projekt rörande Ängåsskolan som i hittillsvarande planering även den evakueras till Tynneredsskolan när den expanderar. Konsekvens av en försening i projektet kan bli utdragna tidplaner för bägge projekten.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Nyckeltalen för projektet ligger högt i förhållande till de skolor som färdigställts hittills. Förvattningen ser en generell ökning av hyreskostnader som bland annat beror på inflation, ökade räntekostnader med mera vilket blir tydligt även i nya projekt. Det innebär att kostnaden inte är riktigt jämförbar med tidigare nyckeltal för lokalkostnader.

Kostnaden för rivning inklusive det kvarstående bokförda värdet för byggnaderna bedöms till cirka 5,88 miljoner kronor, varav 5 miljoner kronor är rivning och 879 000 kronor är utrangering. Detta ger en tydlig indikation på omfattningen av det eftersatta underhållet och byggnadernas tekniska status. Kostnad för rivning och utrangering ingår ej i hyran då den debiteras som investeringsrelaterade driftkostnader när det sker. Under 2023 är det möjligt att få centralt anslag för investeringsrelaterade driftkostnader men för 2024 och framåt är det oklart hur denna kostnad ska finansieras.

Det lokalprogram som förstudien bygger på pekar på att man når en lokalarea (LOA) om ca 10,7 kvadratmeter per elev, exklusive Mellangården. I gällande ramprogram och i kommande riktlinje avseende nyckeltal är inriktningen att LOA:n ska vara 10 kvadratmeter per elev plus/minus 10 procent. I områden med högre socioekonomiskt index bedömer förvaltningen att det kan finnas ett behov av något högre yta per elev. Det innebär dock en högre kostnad såväl för produktion som för drift och eventuella överytor behöver planeras noggrant och rättfärdigas. Kommande projektering bör beakta att förstudien ligger något högt i detta avseende, men det bör även belysas att skolan har såväl ytor för "Skola som arena", kulturskola, skyddsrum, fullstor idrottshall och blir en övernattningskola vilket föranleder utökade ytor.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Vättnedalsskolan är en paviljongsskola där ett flertal lågbyggda hus finns placerade med en gemensam gård där varje hus har sin funktion. Gymnastikhall, matsal, fritidshem och undervisningssalar finns i separata byggnader. Byggnad A1-3 B, C, D och E är belagda med Bevarandekrav enligt "Kunskapsbyggen" Stadsmuseets inventering 2021. Byggnaderna har kulturhistorisk klassning A<sup>1</sup>.

Trots den kulturhistoriska klassningen bedöms skolan som en riskkonstruktion med kryppgrund, källare, bristande fuktskydd och oisolerad platta med tillskjutande fukt. Skolan byggdes som modulskola och under en period då nya tekniker och material testades, sådana som senare har visat sig vara riskkonstruktioner. I förstudien föreslås att samtliga byggnader förutom förskolebyggnaden rivs och att man jobbar med tegelåtervinning för att omhänderta vissa värden i befintlig konstruktion.

Vättnedalsskolan har idag ett mottagningskök vilket innebär dagliga transporter med matleveranser. Genom att bygga ett tillagningskök på skolan bedöms antalet transporter

---

<sup>1</sup>[https://samlingar.goteborgsstadsmuseum.se/carlotta/web/image/blob/2154624/Kulturmilj%C3%B6B6rapport%202021\\_08.pdf](https://samlingar.goteborgsstadsmuseum.se/carlotta/web/image/blob/2154624/Kulturmilj%C3%B6B6rapport%202021_08.pdf)

*"Klass A - Anläggningarna i denna klass är välbevarade och tydligt upplevelsebara representanter, såväl unika som tidstypiska, för sin tids skolbyggande och uppbär som helhet höga kulturhistoriska värden. Skolorna i denna klass ska förvaltas med utgångspunkt i dess höga kulturhistoriska värde. En Klass A-skola ska bevaras och ändringar och underhåll får inte förvanska det utpekade värdet. Värdebärande företeelser ska beaktas såväl på en övergripande som på en detaljerad nivå."*

minska och därmed även de utsläpp som är förenade med detta. Likaså bedöms köket ha större möjlighet att jobba resurseffektivt och mer flexibelt och därmed minska matsvinnet.

Skolan har idag en LOA på drygt 13 kvadratmeter per elev. Förslaget i förstudien innebär en minskning med ca 2,5 kvadratmeter per elev. Detta är ytor som bland annat ska värmas, förvaltas och hållas i drift under hela skolans livslängd. Med ett elevunderlag på 570 elever är den teoretiska skillnaden i lokalyta beräknat på nuvarande och föreslagna nyckeltalen nästan 1 400 kvadratmeter. Genom att bygga en yteffektiv skola möjliggörs en mer resurseffektiv drift.

Skolan föreslås även möjliggöra för samverkan med lokalsamhället inom ramen för Skolan som arena, och har samnyttjade lokaler med socialförvaltningen för fritidsgård. Samnyttjan likt den som föreslås innebär att lokalerna nyttjas större delar av dygnet och kan även minska det totala lokalbehovet för staden.

## Bedömning ur social dimension

Under förstudien har det tidigare genomförda SKA/BKA arbetet tagits vidare, och kommer vara en del av projektets vidareutveckling.

Genom att riva skolan och bygga nya och anpassade lokalerna ges förutsättningarna för en F-6 verksamhet som kan erbjuda alla elever och all personal en arbetsmiljö som upplevs som väl anpassad för verksamheten, trygg, överblickbar och tillgänglig – i motsats till nuvarande lokaler. Den nya skolan ska erbjuda ett effektivt lokalanvändande genom samnyttjande mellan skola, kulturskola, fritidsgård samt möjlighet för närsamhället att samnyttja skolans lokaler efter skoltid. Att skolan nyttjas utanför ordinarie verksamhetstid bedöms skapa trygghet för närområdet. Likaså bedöms en överblickbar skolgård skapa en större trygghetskänsla och skolgården kan då nyttjas även under kvällar och helger. En nybyggd skola i området bedöms ha en positiv inverkan då det kan skapa en stolthet för skolan hos elever, personal och närboende som är gynnsamt för området som helhet och för skolan i synnerhet. Likaså kan moderna och flexibla undervisningsmiljöer öka möjligheterna att rekrytera behörig personal.

Förslaget i förstudien är att skolan byggs i det högre spannet av de föreslagna nyckeltalen om 10 kvadratmeter LOA per elev. Förvaltningens bedömning är att vissa särskilda ytor i skolan kan behövas för att hantera de lokala utmaningar som finns. I områden med högre socioekonomiskt index behövs till exempel kompenseras med kompletterande ytor som möjliggör för arbete i mindre grupper, särskild undervisning, utökad elevhälsa med mera.

## Samverkan

Information på facklig samverkan (FSG) den 15 maj 2023.

## Bilagor

1. Objektsanalys
2. Förstudie

## Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har genom beslut i Grundskolenämnden på uppdrag av Stadsledningskontoret utrett möjligheten att utöka antalet elevplatser på Vättnedalsskolan F-6 till en 3-parallellig enhet för cirka 570 elever. Grundskolenämnden har att ta ställning till:

- Projektinriktningen om att riva den befintliga Vättnedalsskolan och ersätta med ny skola i enlighet med förstudien.
- Kostnad för genomförande av rivning (inkl. bokfört värde) på ca 5,9 miljoner kronor.
- Kostnader för fortsatt utredning på cirka 20 miljoner kronor.

## Beskrivning av ärendet

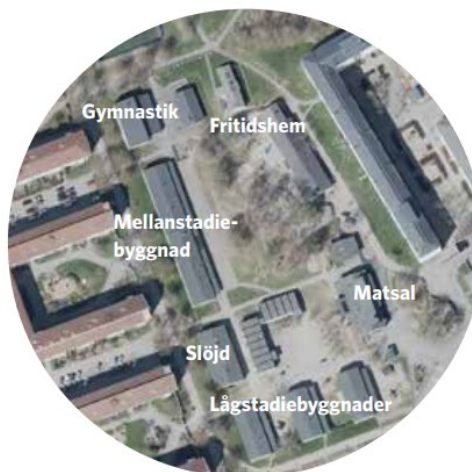
Stadsdelsnämnden i västra Göteborg skickade 2017 in en förstudiebeställning till stadsledningskontoret gällande en expansion av Vättnedalsskolan. Grundskolenämnden beslutade 2022 att aktualisera genomförandet av förstudien för en ny skola med kapacitet för 570 elever inklusive tillagningskök, en fullstor idrottshall och lokaler för kulturskola. Utöver det innefattar den nya skolan lokaler för Mellangården och Kastanjeträffen vars verksamheter drivs av socialförvaltningen sydväst som hanterats av respektive nämnd.

### Förstudien

Vättnedalsskolan är en paviljongsskola där ett flertal lågbyggda hus finns placerade med en gemensam gård och där varje hus har sin funktion. Gymnastikhall, matsal, fritidshem och undervisningssalar finns i separata byggnader. Byggnaderna är belagda med Bevarandekrav enligt ”Kunskapsbyggen” Stadsmuseets inventering 2021 och har kulturhistorisk klassning A.

Skolan har ett stort underliggande reinvesteringsbehov och samtliga byggnader bedöms som ”riskkonstruktioner” (bilaga 1.

Objektsanalys) med kryppgrund, källare, bristande fuktskydd och oisolerad platta med tillskjutande fukt. Skolan byggdes som paviljongsskola och under en period då nya tekniker och material testades, sådana som senare har visat sig vara riskkonstruktioner. Asbest och internit förekommer i stommen och utvändig panel är tryckimpregnerad. Enligt ritning och beskrivning förekommer även inbyggda riskkonstruktioner såsom tryckimpregnerat virke vilket kan leda till inomhusproblem som besvärande lukt och försämrad luftkvalitet.



Ambitionen var initialt att skolan skulle kunna byggas inom dåvarande befintlig detaljplan, men för att möjliggöra en ny skola för 570 elever med idrottshall samt en sammanhållen, trygg och överblickbar friyta visade den tidiga förstudien att en planändring behövde ske och att befintlig byggnation behövde rivas.

Uppdraget har varit pausat då behovet av att göra en planändring var en förutsättning för att möjliggöra för en större skolenhet med en adekvat och överblickbar friyta. Ny gällande detaljplan vann laga kraft 21 juli 2022.

Lokalerna för Kastanjeträffen och fritidsgården Mellangården kommer att vara integrerade i de nya skollokalerna och bygga på samverkan och samnyttjande. Skolan ska även möjliggöra för samverkan med lokalsamhället genom Skola som arena. Den kommande idrottshallen byggs i fullmått med en planyta på 20x40 meter. Hallen blir delbar och kan användas av föreningslivet efter skoltid. I förstudien är hallen planerad att förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen. Detta kan komma att förändras under kommande projektering. Förstudien visar tre snarlika alternativ till placering av skola och idrottshall. Alternativen är främst beroende av var man väljer att placera fritidsgården Mellangården.

Vättnedalsskolan F-6 är idag en övernattningskola med 350 platser vilket Idrotts- och föreningsförvaltningen önskar att behålla utifrån målet att upprätthålla stadens samlade behov av övernattningsplatser. Skolan har även två befintliga skyddsrum vilka måste ersättas. Utifrån ny dimensionering av skyddsrumsmodulerna kommer det att ske en utökning med 15 platser.

Resultat från förstudien visar att lokalbehoven kan uppfyllas på fastigheten, men det förutsätter att samtliga byggnader på fastigheten utom befintlig förskola rivs. Genom att riva befintlig skolbyggnad och bygga en ny säkerställs även behovet av en sammanhållen överblickbar skolgård som också är överblickbar från närområdet efter skoltid, vilket skapar en trygg och säker miljö för elever och närboende även utanför ordinarie verksamhetstid.

Det lokalprogram som förstudien bygger på pekar på att man når en LOA om ca 10,7 kvadratmeter per elev, exklusive Mellangården. I gällande ramprogram och i kommande riktlinje avseende nyckeltal är inriktningen att LOA ska vara 10 kvadratmeter per elev plus/minus 10 procent. Kommande projektering bör beakta att förstudien ligger något högt i detta avseende och ytorna behöver ses över för att säkerställa effektivitet. Förvaltningens bedömning är dock att vissa särskilda ytor i skolan kan behövas, och att nyckeltalet kan komma att ligga något högre än norm för att hantera de lokala utmaningar som finns. I områden med högre socioekonomiskt index behövs till exempel kompenseras med kompletterande ytor som möjliggör för arbete i mindre grupper, särskild undervisning, utökad elevhälsa med mera.

### Ekonomiska konsekvenser

Redovisade kostnader i förstudiens rapport är preliminära och ligger enbart till grund för beslut om framtagande av systemhandlingar. En preliminär bedömning av grundskoleförvaltningens hyreskostnad för skolan uppgår till ca 26 miljoner kronor per år. Med utgångspunkt i de systemhandlingar som tas fram uppdateras kalkylen och nya hyresberäkningar genomförs vilka kommer att ligga till grund för verksamhetsnämndens beslut om genomförande och stadsfastighetsnämndens investeringsbeslut inför produktionsstart.

Stadsfastighetsförvaltningen har beräknat kostnaden för projektering och framtagande av systemhandling till 20 miljoner kronor.

Sammanfattning av de nyckeltalsberäknade ekonomiska konsekvenserna:

- Total projektkostnad bedöms till cirka 371 miljoner kronor varav cirka 12 miljoner kronor avser en annan förvaltning.
- Preliminär investeringsrelaterad driftkostnad på cirka 5,9 miljoner kronor varav rivning på cirka 5 miljoner kronor och utrantering på 879 000 kronor.
- Preliminär årshyra för nya Vättnedalsskolan F-6 på cirka 26,8 miljoner kronor varav Grundskoleförvaltningens andel är cirka 25,9 miljoner kronor.

Hyreskostnaden per kvadratmeter, inkluderat idrottshallen, är cirka 3 400 kronor per kvadratmeter. Hyreskostnaden per elev och år uppgår till cirka 45 400 kronor. Detta är att jämföra med förvaltningens totala hyreskostnad, inklusive inhyrningar, på cirka 24 000 kronor per elev. Hyreskostnaden för nybyggda skolor (som tagits i bruk sedan 2019) är ca 33 000 kronor per elev. För att få jämförbara siffror har 2024 års hyreskostnader används och hyreskostnaden för separata idrottshallar har lagts till.

I det aktuella projektet har kalkylen synliggjort de omvärldsfaktorer som påverkar lokalkostnadsutvecklingen. Dels inflationen som påverkar investeringsbudgeten och driftskostnaden, dels räntekostnaden. Inför 2024 har staden höjt internräntan från 1 procent till 2,25 procent. Det innebär att räntekostnaden i projektkalkylen ökar från 3,6 miljoner kronor till 8,1 miljoner kronor, en ökning på 4,5 miljoner i endast räntekostnader.

### Evakuering

Befintlig verksamhet behöver evakueras under byggtiden. Grundskoleförvaltningen har i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen tagit fram en evakueringslösning som innebär att verksamheten flyttas till befintliga upprustade lokaler i en del av Tynneredsskolan. Evakuering kan ske till vårterminen 2024. Även Mellangårdens evakuering löses på Tynneredsskolan i samverkan med skolan.

Projektet har interna beroenden till framtida projekt rörande Ängåsskolan som i hittillsvarande planering även den evakueras till Tynneredsskolan när den expanderar. Detta förutsätter dock att Tynneredsskolan inte rivs innan dess båda projekten färdigställts. I förstudien bedöms den nya Vättnedalsskolan kunna stå färdig för inflytt till höstterminen 2027. Detta innebär att Tynneredsskolan skulle behöva stå kvar för att klara ytterligare en evakuering om ca 2 år, och därmed skulle kunna rivas först ca 2029.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att området är i behov av en upprustad, utökad och moderniserad skola med fullstor idrottshall och ser att det, utifrån vad som framkommit under förstudien kring befintliga byggnaders skick med mera, är nödvändigt att genomföra en rivning och bygga nytt för att möta behovet. Förvaltningen bedömer därför att förstudieinriktningen bör tillstyrkas.

Förvaltningen ser ett behov av att noggrant gå igenom programytorna för den nya skolan för att se över möjligheten att få ned den totala programytan, men vill även lyfta fram behovet av kompletterande ytor i skolor belägna i utsatta områden.

Inför det fortsatta arbetet med förstudien vill förvaltningen särskilt belysa hur ränteökningen och inflationen påverkar inte bara detta projekt utan samtliga planerade projekt, och att kostnadsutvecklingen för förvaltningen kommer att innebära utmaningar.

## **Protokollsutdrag skickas till**

Kommunstyrelsen

### **Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen**

Maria Andersson  
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson  
Avdelningschef